



Kleine Gestaltungsfibel
Für den historischen Ort

NEUSTADTGÖDENS

Herausgeber:

Gemeinde Sande

Hauptstraße 79

26452 Sande

Planung und Bearbeitung:

Gemeinde Sande

Boner und Partner, Varel-Dangast

Stand:

Vorwort.....	4
Historie	5
Schützenswert an Neustadtgödens.....	7
Möglichkeiten der Gemeinde	8
Die Vorgaben im B-Plan	9
Zu Nr. 2 Garagen, Carports und Stellplätze.....	9
Zu Nr. 3 Abweichende Bauweise a1.....	9
Zu Nr. 5 Stellung der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1	10
Zu Nr. 6 Traufhöhen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1	11
zu Nr. 7 Firsthöhen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1	12
zu § 2 Dachform und Dachneigung	13
zu § 3 Dacheindeckungsmaterialien / Dachfarben	15
zu § 4 Fassadengestaltung	16
Zu § 5 Sockelhöhen	17
Zu § 6 Rolladenkonstruktionen	18
Zu § 7 Solaranlagen	18
Schlusswort.....	19

Vorwort

Liebe Neustadtgödenser!

Das alte Dorf, der heutige Ortskern von Neustadtgödens ist aus bau- und kulturhistorischer Sicht eine Perle unter den Dörfern Nordwestdeutschlands. Seine ursprüngliche stadtähnliche Struktur ist gut erhalten und wird aus umfangreich gestaltprägender Bausubstanz geformt. Zunächst vermittelt der alte Ort in seiner landschaftlichen Einbindung einen äußerst attraktiven Eindruck. Bei näherer Betrachtung ist erkennbar, dass die Ortsstruktur sowie die Bausubstanz teilweise stark angegriffen und auch sanierungsbedürftig sind. Seit der ersten Erhaltungsinitiative von 1984 konnten viele Ortsbildverbesserungen und Baugestaltsanierungen durchgeführt werden. Jedoch bestehen zahlreiche gestalterische und bauliche Problemfälle noch immer. Die bisherige Gestaltungsfibel sowie der B-Plan helfen den Ist-Zustand zu bewahren, tragen jedoch nicht genügend dazu bei, eine zukünftige Entwicklung zu zeitgemäßem Wohnen und Arbeiten zu sichern.

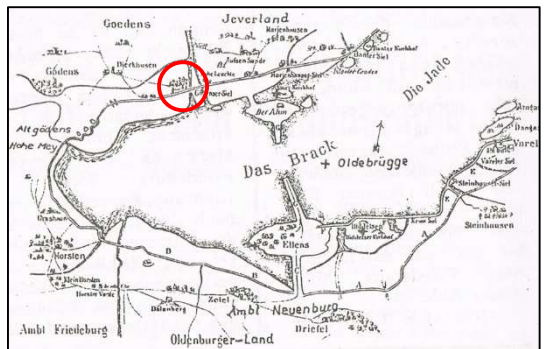
Historie

Im ausgehenden Mittelalter, ursächlich begründet durch die Eindeichung des „Schwarzen Brack“ (Jadebusen) und den Sielbau, entwickelte sich das Dorf in seinen Anfängen unter der damaligen Herrlichkeit Gödens am Siel. Dort ließen sich 1544 die für den Deichbau angeworbenen Arbeiter als Siedler nieder. Viele waren mennonitischen Glaubens und stammten aus den Niederlanden, wo sie ihre Religion nicht frei ausüben konnten.

Der neue Ort „nieuwe stad goedens“ entstand als Straßendorf nach niederländischem Vorbild. Durch den Hafen entwickelte sich Neustadtgödens in der Folgezeit zu einem bedeutenden Handelsort.

Die Ortsgeschichte und –gestalt ist überdies eng mit der dort gelebten Toleranz verbunden. Ab 1695 durften die inzwischen zugezogenen Religionsgemeinschaften ihre eigenen Kirchen bauen, so dass noch heute die Kirchen der Lutheraner, der Reformierten, der Mennoniten, der Katholiken und die Synagoge der Juden den Ort bereichern.

Die ansonsten bäuerlich strukturierte Herrlichkeit Gödens profitierte vom Zuzug der neuen Siedler. Mit Fertigstellung des Ellenser Dammes 1615 wurde der Sielort vom Meer abgeschnitten und somit kam das Ende des Neustadtgödeners Hafens. Die wirtschaftliche Blüte eines Hafenortes ging zurück. Eine wichtige Einnahmequelle bildete fortan die Leinenweberei. Nach Einführung der Webmaschinen endete um 1900 die Zeit der Leinenweber in Neustadtgödens.





Der historische Ortskern von Neustadtgödens weist ein für diese Region einzigartiges kleinstädtisches Gepräge auf. Der Siedlungsgrundriss und die Baustruktur vermitteln ein Ortsbild, für das es im gesamten nordwestdeutschen Raum keine Vergleiche gibt.

Schützenswert an Neustadtgödens

Um den charakteristischen Ortskern für kommende Generationen zu erhalten, sind folgende Ziele unerlässlich:

- Erhalt der historischen kleinstädtischen Ortsstruktur
- Erhalt der charakteristischen Gebäudeformen
- Wahl von angemessenen Materialien und Farbgebungen
- Werterhalt von historisch bedeutsamen Gebäuden
- Schonende Modernisierung der Bausubstanz

Nur durch Engagement sowie durch Freude und Fantasie an einer individuellen und ortsbildgerechten Gestaltung, kann Neustadtgödens sein Gesicht bewahren, sich positiv weiterentwickeln und seine Potentiale nutzen.

Möglichkeiten der Gemeinde

Aufstellung von Bebauungsplänen

In einem Bebauungsplan werden grundsätzliche Vorgaben zur Art und dem Maß der baulichen Nutzung, zur Gestaltung sowie zu diversen Flächenfestlegungen festgesetzt

Die Bebauungspläne sind Satzungen und damit rechtlich bindend.

Erlass einer Erhaltungssatzung

Die Erhaltungssatzung räumt innerhalb des Geltungsbereichs einen Genehmigungsvorbehalt für bestimmte Maßnahmen wie dem Abbruch, dem Umbau, dem Neubau und der Nutzungsänderung ein.

Die Erhaltungssatzung ist rechtlich bindend.

Aufstellung einer Gestaltungsfibel

Die Gestaltungsfibel gibt Empfehlungen für geplante Umbau- und Modernisierungsvorhaben, sowie für Neubauten. In ihrem Rahmen werden Gestaltungsanregungen für die Umsetzung von Vorhaben aus den vorgenannten Satzungen dargestellt.

Die Gestaltungsfibel ist rechtlich nicht bindend, sie ist eher als Empfehlung und Anregung zu verstehen.

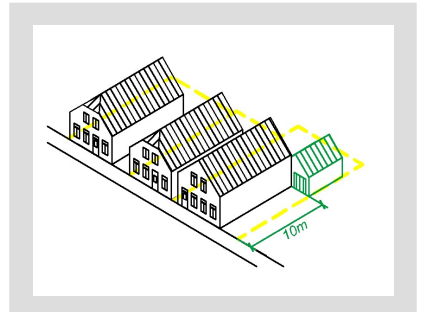
Zu Ihrer Information sind auf den nachfolgenden Seiten B-Plan-Inhalte zu den entsprechenden Empfehlungen dargestellt.

Die Vorgaben im B-Plan

Zu Nr. 2 Garagen, Carports und Stellplätze

2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1

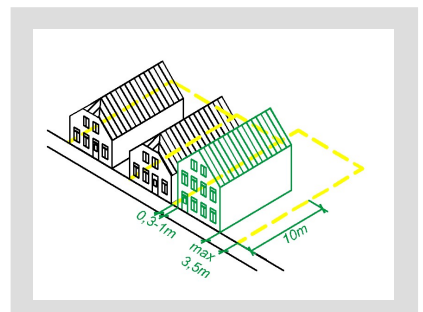
Garagen und Carports sind kein üblicher Bestandteil des historischen Ortes. Am ehesten vergleichbar mit ihnen sind die typischen Scheunenanbauten an der rückwärtigen Seite der Haupthäuser.



Zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und einer im Abstand von 10 m dazu verlaufenden Parallele sind Garagen und Carports nicht zulässig.

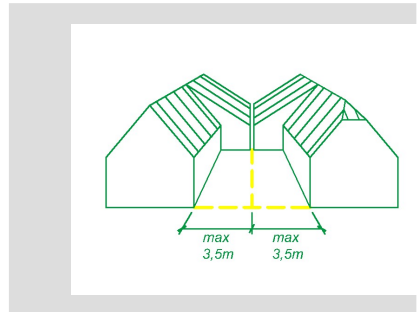
Zu Nr. 3 Abweichende Bauweise a1

Die Grenzabstände sind in der Regel sehr gering, zwischen den Gebäuden ist zumeist nur eine schmale Brandgasse, eine Ausnahme bilden nur die historischen Hofeinfahrten.



Zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und einer im Abstand von 10 m dazu verlaufenden Parallele müssen die Gebäude beidseitig einen seitlichen Grenzabstand von min. 0,3 m und höchstens 1 m einhalten.

Die historischen Hofeinfahrten zu den rückwärtigen Höfen oder Scheunen sind erhaltenswert, die Breite dieser Hofeinfahrten ist im Normalfall maximal 3,5 m.



An einer der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen ist auch ein Abstand von max 3,5 m zulässig.

Zu Nr. 5 Stellung der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1

Die Aneinanderreihung der Giebel prägt das traditionelle Bild des Ortes, traufständige Bauten finden sich zumeist nur als Nebenseiten an Einmündungen.



Die Giebel sind zur Erschließungsstraße zu orientieren.

Für Eckgrundstücke ist die Firstrichtung im B-Plan festgelegt.

Zu Nr. 6 Traufhöhen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1

Die Traufhöhe wird gemessen zwischen der mittleren Höhe der straßenseitigen Verkehrsfläche vor dem Grundstück und dem Schnittpunkt der Außenhaut des Gebäudes mit der Dachhaut.

Das klassische Vorderhaus ist eingeschossig, deshalb variieren die Traufhöhen üblicherweise zwischen 2 m und 4,2 m.



Die bestehenden Traufhöhen sind zu erhalten. Traufhöhen im Neubau sind zwischen 2 m und 4,20 m zu wählen.

Für energetische Ertüchtigung kann die vorhandene Traufhöhe um max. 0,25 m erhöht werden.

Gebäude mit 2 Vollgeschossen sind im historischen Ortskern unüblich, jedoch weicht eine kleine Minderheit der bestehenden Gebäude hiervon ab. Bei diesen Gebäuden handelt es sich zumeist um Sonderbauten (Apotheke, Hotel,...).



In Bereichen mit 2 zulässigen Vollgeschossen muss die Traufhöhe mindestens 2 m und höchstens 6,5 m sein.

Zu Nr. 7 Firsthöhen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1

Die Firsthöhe wird gemessen zwischen der mittleren Höhe der straßenseitigen Verkehrsfläche vor dem Grundstück und der Oberkante des Dachfirstes.

Das klassische Vorderhaus ist eingeschossig, aufgrund der üblichen Gebäudebreite und der Dachneigung ist die Firsthöhe im Normalfall unter 9 m.



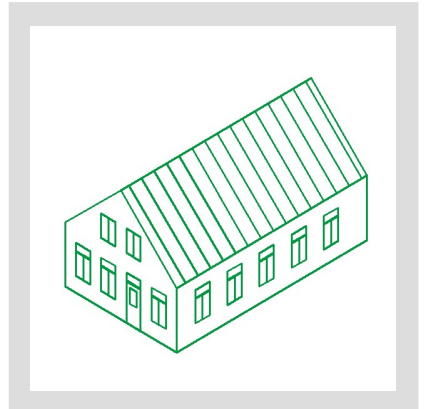
Die bestehenden Firsthöhen sind zu erhalten. Firsthöhen im Neubau dürfen 9 m nicht überschreiten.

Für die energetische Ertüchtigung kann die vorhandene Firsthöhe um max. 0,25 m erhöht werden.

Zu § 2 Dachform und Dachneigung

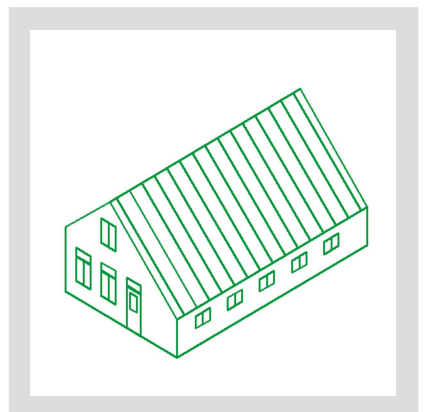
Satteldach

Das Satteldach ist die häufigste auftretende Dachform, meistens sind die Giebel zur Straße gerichtet.



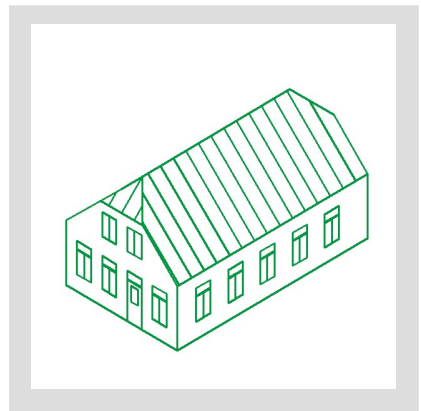
Asymmetrisches Satteldach

Einige asymmetrische Satteldächer sind bei besonders kleinen Gebäuden oder bei ehemaligen Scheunenanbauten zu finden. Sie besitzen entweder unterschiedliche Traufhöhen oder unterschiedliche Dachneigungen.



Krüppelwalmdach

Das Krüppelwalmdach kommt deutlich seltener vor und seine Giebel sind ebenso wie die der reinen Satteldächer meist zur Straße gerichtet.



Dachneigung

Die übliche Dachneigung der Hauptgebäude schwankt zwischen 30° bei einigen asymmetrischen Dächern und 50° .



Die Hauptgebäude sind mit Satteldach zu errichten.

Für Bestandsgebäude ist die Dachneigung zu erhalten.

Neubauten müssen mindestens eine Dachneigung von 30° und maximal 50° aufweisen.

zu § 3 Dacheindeckungen / Dachfarben

Dachpfannen

Die Dacheindeckungen bestehen traditionell aus unglasierten roten bis rotbraunen Tonziegeln in Art einer Hohlpfanne. Ausnahmen bildeten nur einige der historischen Sonderbauten wie z.B. der Kirchturm der ev. Kirche.



Die geeigneten Dächer sind mit Materialien in den Farbtönen rot bis rotbraun (angelehnt an die RAL-Farbskala Nr. 2001, 2002, 2004, 3000, 3016) einzudecken.

Für die Dacheindeckung sind nur Dachsteine mit gewellter Oberfläche (z.B. Hohlziegel) zulässig. Das gilt nicht für von den Verkehrsflächen aus nicht sichtbare Wintergärten, Terrassenüberdachungen, sowie für Nebengebäude und Garagen.

Glasierte oder andere Licht reflektierende Ziegel sind nicht zulässig.

Baudenkmale sind mit gebrannten naturroten Tonpfannen zu decken. In Ausnahmefällen, z.B. bei historischen Sonderbauten, können andere Materialien eingesetzt werden.

Zu § 4 Fassadengestaltung

Ziegel

Neustadtgödens war ursprünglich von roten Materialien dominiert. Das Mauerwerk bestand aus roten Backsteinen und die Dächer waren ebenso mit roten, gebrannten Dachziegeln eingedeckt.



Die Außenwände der Hauptgebäude sind in Ziegelmauerwerk zu errichten. Dabei sind rote bis rotbraune Ziegel (angelehnt an RAL-Farbskala Nr. 2001/ 2002/ 2004/ 3000/ 3002/ 3003/ 3004/ 3011/ 3013/ 3016/ 3017/ 8004/ 8012/ 8015) mit weißer bis grauer Verfugung zu verwenden.

Putz

Putz wurde später verwendet um bestehende, schlichte oder schadhafte Ziegelfassaden zu verkleiden und sie dabei auch häufig mit Stuckelementen zu dekorieren.



Außenwände können als Putzfassade gestaltet werden. Dabei sind helle Farbtöne (angelehnt an RAL-Farbskala Nr. 1000/ 1001/ 1002/ 1011/ 1013/ 1014/ 1015/ 1019/ 1020/ 3012/ 3014/ 3015/ 5014/ 6011/ 6019/ 6021/ 7000/ 7001/ 7023/ 7030/ 7032/ 7034/ 7035/ 7036/ 9001/ 9002/ 9010) zu verwenden.

Holz

Holz war ein verbreitetes Material zur Verkleidung von nicht ausgemauerten Giebeln und wurde in Form einer vertikalen Brettschalung mit verdeckten Stößen verwendet.



Für Giebeldreiecke sind Holzverkleidungen zulässig, soweit denkmalpflegerische Gründe dem nicht entgegen stehen.

Zu § 5 Sockelhöhen

Zonierung der Fassade

Jede Fassade lässt sich in drei Gestaltungszonen unterteilen, die alle eine andere Gestaltung erfahren können:

- Giebelzone
- Erdgeschosszone
- Sockelzone



Der Sockel kann durch die Nutzung einer anderen Farbe, eines anderen Mauerwerkverbandes sowie eines anderen Materials oder einem leichten Hervorspringen abgegrenzt werden und darf nicht höher als 0,5 m sein.

Zu § 6 Rolladenkonstruktionen

Bei der Verschattung sollten den historischen Fensterläden der Vorrang gegeben werden. Unvermeidbare Rolladenkästen sind hinter der Vormauerschale zu kaschieren.



Rolladenkonstruktionen sind so herzustellen, dass sie von außen nicht sichtbar sind.

Zu § 7 Solaranlagen

Solaranlagen sind im historischen Ort nicht üblich. Sie können das Erscheinungsbild der Dachflächen von den Verkehrsflächen erheblich beeinträchtigen.

Solaranlagen auf den Dächern sind nur dann zulässig, wenn denkmalpflegerische Gründe dem nicht im Wege stehen.

Schlusswort

Vielleicht trägt diese kleine Fibel dazu bei, das schöne Neustadtgödens mit anderen Augen zu betrachten und regt Sie dazu an, einen Teil zum Erhalt und der Stärkung dieser einmaligen Ortsgestalt beizutragen.

Natürlich kann diese kleine Fibel nicht alle Fragen zur Gestalt und der Gestaltung des historischen Ortskerns beantworten, doch zu diesem Zweck gibt es noch eine umfangreichere Fibel für Interessierte, Eigentümer und Bauherren, die online über die Internetseite der Gemeinde Sande bezogen werden kann und bei Bedarf auch in Papierform zur Verfügung gestellt wird. Sollten sich darüberhinausgehende Fragen ergeben können Sie sich gerne an die MitarbeiterInnen der Gemeinde Sande wenden.

Grundsätzlich sollte man sich vor jedem Bauvorhaben im historischen Ortskern, ob vollständiger Neubau, einfacher Umbau oder bloßer Renovierung, an die Gemeinde Sande und im Falle von Baudenkmalen an die untere Denkmalschutzbehörde (Landkreis Friesland) wenden um im Voraus mögliche Probleme zu erkennen und gemeinsam zu lösen, sodass die geplante Maßnahme auf Grundlage der Erhaltungssatzung genehmigt werden kann.

